



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVE AUX RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31.03.2013 (POUR LA PÉRIODE 01.01.2013 – 31.03.2013)

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 1,70 au 31.03.2013

- À comparer à un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39 et sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012) de € 1,90 au 31.03.2012

A portefeuille constant, augmentation de 1,10% des loyers par rapport au 31.12.2012

- Effet positif de l'indexation (2,63%) et des nouvelles locations (2,02%) compensé par des départs (-1,63%) et des renégociations (-1,92%)

A composition constante, baisse de 0,19% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2012

- Impact de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation

Renforcement des capitaux propres pour un montant total brut de € 92,46 millions

- Par la vente de 1 054 438 actions de trésorerie à un prix brut moyen de € 87,69 par action
- Ratio Loan-to-Value de 47,84% au 31.03.2013, contre 51,21% au 31.12.2012

Vente de quatre actifs pour un montant total de € 5,01 millions

- Prix de vente supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012

Prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires le 08.05.2013 à 15h30

- Proposition d'un dividende brut de € 6,50 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée pour l'exercice 2012 (payable en juin 2013)





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

A. Résumé des activités

Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) s'établit à € 1,70 par action au 31.03.2013, contre € 1,90 par action au 31.03.2012, sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012. Cette baisse s'explique principalement par l'augmentation du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat entre ces deux dates (17 062 010 au 31.03.2013 contre 15 300 426 au 31.03.2012).

Le résultat net – part du Groupe, qui inclut la variation de juste valeur des immeubles de placement, s'élève à € 1,32 par action au 31.03.2013, à comparer à € 1,75 par action au 31.03.2012, sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012. La variation de juste valeur du portefeuille est négative au 31.03.2013 (€ -6,30 millions), principalement en raison de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation.

Le Groupe a renforcé ce trimestre ses fonds propres de € 92,46 millions, par la vente de 1 054 438 actions de trésorerie à un prix brut moyen de € 87,69 par action. Elle a également vendu un immeuble semi-industriel et trois actifs des réseaux de distribution pour un montant total de € 5,01 millions, supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Les fonds ainsi récoltés servent, d'une part, à financer les engagements d'investissement du Groupe et, d'autre part, à renforcer sa structure bilantaire. Le ratio Loan-to-Value s'élève à 47,84% au 31.03.2013, contre 51,21% au 31.12.2012.

La prévision d'un résultat net courant de € 7,02 par action pour l'ensemble de l'exercice 2013¹, publiée dans le Rapport Financier Annuel 2012, a été revue. Compte tenu de la vente des 1 054 438 actions de trésorerie vendues depuis le 01.01.2013 qui participeront au résultat de l'année, et toutes les autres hypothèses restant inchangées, la prévision s'élève désormais à € 6,74 par action.

¹ Voir notre communiqué de presse du 08.02.2013, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

B. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x € 1 000 000)	31.03.2013	31.12.2012
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 314,6	3 308,6
(x € 1 000)	31.03.2013	31.03.2012
Résultat immobilier	53 994	62 188
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	51 895	59 020
Résultat financier	-15 942	-14 843
Résultat net courant (part du Groupe)	28 941	36 598
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-6 461	-1 343
Résultat net (part du Groupe)	22 480	35 255
(en %)	31.03.2013	31.12.2012
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,81%	0,87%
Marge d'exploitation	85,39%	84,92%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,7	11,7
Taux d'occupation ³	95,65%	95,71%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,01%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,63%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,31%	4,11%
Ratio d'endettement ⁵	47,72%	49,90%
Loan-to-Value ratio ⁶	47,84%	51,21%

Données par action⁷ (en €)

Résultats	31.03.2013	31.03.2012
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	1,70	2,45
Impact IAS 39	0,00	-0,06
Résultat net courant – part du Groupe	1,70	2,39
Résultat réalisé sur portefeuille	0,03	0,00
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁸	-0,41	-0,09
Résultat net – part du Groupe	1,32	2,30

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le Groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.

² Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 91,53% alors que celui du marché bruxellois des bureaux s'établit à 89% (source : CB Richard Ellis).

⁴ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁵ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif. Conformément à l'Article 54 de l'Arrêté Royal du 10.12.2012, Cofinimmo élaborera, dès lors que le ratio d'endettement dépasserait 50%, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.

⁶ Ratio auquel il est fait référence dans les conventions de crédit et défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

⁸ Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

Données par action¹ sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012 (en €)

Résultats	31.03.2013	31.03.2012
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	1,70	1,90
Impact IAS 39	0,00	-0,06
Résultat net courant – part du Groupe	1,70	1,84
Résultat réalisé sur portefeuille	0,03	0,00
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	-0,41	-0,09
Résultat net – part du Groupe	1,32	1,75

Valeur intrinsèque de l'action	31.03.2013	31.12.2012 ³
Actif net réévalué par action en juste valeur ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	93,97	92,16
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁵ après répartition du dividende de l'exercice 2011	98,35	96,81

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁶	31.03.2013	31.12.2012 ³
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	95,66	94,38
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁵ après répartition du dividende de l'exercice 2011	99,56	98,50

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

² Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

³ Tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

⁴ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

⁵ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

⁶ En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I et des options sur actions.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

2. Transactions et événements importants intervenus dans le courant du premier trimestre 2013

A. Vente d'actions de trésorerie pour un montant total de € 92,46 millions

Durant le premier trimestre de 2013, Cofinimmo a vendu 1 054 438 actions de trésorerie à un prix brut moyen de € 87,69 par action, renforçant ainsi ses capitaux propres d'un montant total brut de € 92,46 millions (montant total net de € 91,50 millions). De ces 1 054 438 actions de trésorerie vendues, 989 413 l'ont été via la méthode d'un « accelerated bookbuild offering » à un prix de € 87,50 par action.

Pour rappel, le cours de bourse de l'action Cofinimmo s'élevait à € 89,35 au 29.03.2013 (dernier jour de cotation du premier trimestre de 2013) et sa valeur intrinsèque s'élevait à € 93,97 au 31.03.2013.

Le Groupe utilise les fonds levés dans le cadre d'un plan plus étendu qui vise à financer les engagements d'investissement, tout en renforçant le bilan de la société. Le ratio Loan-to-Value s'élève à 47,84% au 31.03.2013, contre 51,21% au 31.12.2012.

La prévision d'un résultat net courant de € 7,02 par action pour l'ensemble de l'exercice 2013¹, publiée dans le Rapport Financier Annuel 2012, a été revue. Compte tenu de la vente des 1 054 438 actions de trésorerie vendues depuis le 01.01.2013 qui participeront au résultat de l'année, et toutes les autres hypothèses restant inchangées, la prévision s'élève désormais à € 6,74 par action.

B. Vente d'un immeuble semi-industriel pour un montant de € 3,80 millions

Le 27 mars dernier, Cofinimmo a vendu l'immeuble situé à Diegem - Woluwelaan 145 pour un montant brut de € 3,80 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement du bien telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

C. Vente de deux agences du réseau de distribution Cofinimur I pour un montant total de € 0,31 millions

Durant le premier trimestre de 2013, Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a vendu deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Avignon et à Riom, pour un montant total de € 0,31 millions. Ce prix de vente se situe au-delà de la valeur d'investissement des deux actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

Pour rappel, lors de l'acquisition par Cofinimmo du portefeuille d'agences MAAF fin 2011, cinq des 265 agences acquises étaient vides (dont celle d'Avignon) et cinq autres avaient un bail précaire d'un an (dont celle de Riom)². Au 31.03.2013, de ces dix actifs à risque, quatre ont déjà été vendus.

¹ Voir notre communiqué de presse du 08.02.2013, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

D. Vente d'un café du réseau de distribution Pubstone pour un montant de € 0,90 millions

Le 07.03.2013, Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a également vendu un café situé à Namur pour un montant de € 0,90 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement du bien telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

E. Avancement des projets de reconversion d'immeubles de bureaux en unités résidentielles

Cofinimmo et l'entrepreneur général Cordeel ont signé en janvier 2013 un accord relatif à l'immeuble Livingstone I. Les parties se sont mises d'accord pour, d'une part, démarrer les travaux de reconversion et, d'autre part, transférer la propriété de l'immeuble existant Livingstone I au Groupe Cordeel pour un montant de € 24 millions. La totalité du risque lié à la commercialisation des unités de logement à construire a ainsi été transférée à Cordeel¹.

La commercialisation des unités résidentielles de l'immeuble Woluwe 34 suit son cours. A la date de publication du présent communiqué de presse, 45% des appartements ont déjà été réservés. Les travaux de construction débuteront dès que les permis d'urbanisme et d'environnement auront été délivrés.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 08.02.2013, disponible sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

3. Gestion des ressources financières

A. Vente d'actions de trésorerie pour un montant total de € 92,46 millions

Voir point 2.A. ci-dessus.

B. Renouvellement de deux lignes de crédit¹

Début février, Cofinimmo a contracté deux nouvelles lignes de crédit en remplacement de deux lignes de crédit existantes arrivant à échéance. Les nouvelles lignes, chacune d'un montant de € 50 millions, ont une durée de trois ans et de cinq ans respectivement.

Suite à ces transactions, la totalité des investissements et des échéances de remboursement de dettes du Groupe Cofinimmo sont couverts pour l'année 2013. Par ailleurs, seulement 5% des engagements financiers à long terme du Groupe sont encore soumis à une limite maximale du ratio *Loan-to-Value* consolidé.

C. Notation financière

En février 2013, l'agence de notation financière Standard & Poor's a revu la notation financière de Cofinimmo : elle est désormais de BBB- pour le long terme et de A-3 pour le court terme. Les motifs de cette modification sont un taux d'endettement plus élevé que la moyenne du secteur et le manque de transactions sur le marché des bureaux à Bruxelles.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 08.02.2013, disponible sur notre site internet.

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.03.2013

A. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x € 1 000)

	31.03.2013	31.03.2012
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	48 574	58 013
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6 319	5 749
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-630	-425
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-269	-1 149
Résultat immobilier	53 994	62 188
Frais techniques	-751	-1 984
Frais commerciaux	-392	-338
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-956	-846
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	51 895	59 020
Frais de gestion immobilière	-4 058	-3 845
Résultat d'exploitation des immeubles	47 837	55 175
Frais généraux de la société	-1 732	-1 993
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	46 105	53 182
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	1 316	1 426
Charges financières (hors IAS 39) ²	-17 269	-15 419
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	12	-850
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	192	0
Impôts	-183	-718
Résultat net courant³	30 173	37 621
Intérêts minoritaires	-1 232	-1 023
Résultat net courant – part du Groupe	28 941	36 598
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	573	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 299	641
Autre résultat sur portefeuille	-657	-1 562
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur portefeuille	-6 383	- 921
Intérêts minoritaires	-78	-422
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-6 461	-1 343
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	22 480	35 255

¹ IAS 39 compris, au 31.03.2013 et au 31.03.2012, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 2 807 et K€ 8 298.

² IAS 39 compris, au 31.03.2013 et au 31.03.2012, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -18 749 et K€ -23 141.

³ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

Nombre d'actions	31.03.2013	31.03.2012
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 423 975	15 461 745
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	689 347	826 717
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	16 372 663	14 473 709
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	689 347	826 717
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	17 062 010	15 300 426

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 48,6 millions au 31.03.2013, contre € 58,0 millions au 31.03.2012. Cette baisse s'explique principalement par le paiement par Belfius Banque d'une indemnité de rupture de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II : cette indemnité non récurrente, d'un montant de € 11,20 millions, a été versée dans le courant du premier trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats de ce trimestre. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,10% sur les 12 derniers mois : l'effet positif de l'indexation des baux (+2,63%) et des nouvelles locations (+2,02%) a été compensé par des départs (-1,63%) et des renégociations (-1,92%). Le taux d'occupation au 31.03.2013 s'établit à 95,65% pour le portefeuille global et à 91,53% pour le portefeuille de bureaux.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,81% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.03.2013, à comparer à 0,95% au 31.03.2012, soit une amélioration de 0,14%. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 46,1 millions au 31.03.2013, contre € 53,2 millions un an auparavant.

Le résultat financier s'établit à € -15,9 millions au 31.03.2013, à comparer à € -14,8 millions au 31.03.2012. L'impact de la revalorisation des instruments financiers dérivés s'élève à € 0,01 million au 31.03.2013, à comparer à € -0,85 million au 31.03.2012. Les charges financières, par contre, se creusent entre ces deux dates, passant de € -15,4 millions au 31.03.2012 à € -17,3 millions au 31.03.2013. Ceci s'explique, d'une part, par la hausse du taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période (4,31% au 31.03.2013 contre 4,04% au 31.03.2012) et, d'autre part, par l'augmentation du niveau d'endettement moyen (€ 1 705 millions au 31.03.2013 contre € 1 658 millions au 31.03.2012).

Les impôts comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal Sicafi, SIIC ou FBI.

Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) s'élève à € 28,9 millions au 31.03.2013, contre € 37,4 millions au 31.03.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 1,70 au 31.03.2013 et € 2,45 au 31.03.2012. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 15 300 426 à 17 062 010 entre ces deux dates.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € -6,30 millions au 31.03.2013, principalement en raison de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation. A composition constante (« like-for-like »), la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -0,19%.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises concerne les intérêts de 50% et de 51% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA et dans Cofinéa I SAS respectivement.

Les intérêts minoritaires se rapportent aux obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA, ainsi qu'aux participations de tiers dans les filiales Silverstone et Pubstone.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 22,5 millions au 31.03.2013, contre € 35,3 millions au 31.03.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 1,32 au 31.03.2013 et € 2,30 au 31.03.2012.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

B. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.03.2013	31.12.2012
Actifs non courants	3 538 255	3 533 691
Goodwill	150 356	150 356
Immobilisations incorporelles	676	605
Immeubles de placement	3 304 460	3 297 900
Autres immobilisations corporelles	842	856
Actifs financiers non courants	22 340	24 672
Créances de location-financement	53 471	53 397
Créances commerciales et autres actifs non courants	97	97
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 013	5 808
Actifs courants	169 966	108 797
Actifs détenus en vue de la vente	10 115	10 670
Actifs financiers courants	3 454	6 501
Créances de location-financement	2 983	2 973
Créances commerciales	25 978	22 636
Créances fiscales et autres actifs courants	21 827	29 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	69 182	3 041
Comptes de régularisation	36 427	33 834
TOTAL DE L'ACTIF	3 708 221	3 642 488
Capitaux propres	1 670 861	1 542 292
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 603 288	1 476 029
Capital	914 329	857 822
Primes d'émission	356 572	329 592
Réserves	309 907	190 543
Résultat net de l'exercice	22 480	98 072
Intérêts minoritaires	67 573	66 263
Passif	2 037 360	2 100 196
Passifs non courants	1 599 561	1 566 005
Provisions	20 019	20 493
Dettes financières non courantes	1 426 904	1 388 883
Autres passifs financiers non courants	116 938	120 835
Impôts différés	35 700	35 794
Passifs courants	437 799	534 191
Dettes financières courantes	267 960	351 203
Autres passifs financiers courants	61 502	81 959
Dettes commerciales et autres dettes courantes	64 966	64 560
Comptes de régularisation	43 371	36 469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 708 221	3 642 488



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2013, la juste valeur atteint € 3 314,6 millions, à comparer à € 3 308,6 millions au 31.12.2012.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à € 3 442,4 millions au 31.03.2013 à comparer à € 3 436,1 millions au 31.12.2012 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» ci-après).

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 50% et de 51% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA et dans Cofinéa I SAS respectivement.

La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA, ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Silverstone et Pubstone.

¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

5. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait des rapports des experts immobiliers indépendants Winssinger & Associés et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	31.03.2013	31.12.2012
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 442,36	3 436,09
Projets et réserve foncière	-128,45	-135,15
Total des immeubles en exploitation	3 313,91	3 300,94
Loyers contractuels	224,21	221,62
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,77%	6,71%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	234,41	231,56
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,01%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,65%	95,71%

Au 31.03.2013, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Oud-Turnhout, Laeken, Uccle et Genk.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 539 288	46,44%	-0,78%	22 954	44,25%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	323 052	9,75%	-2,01%	4 393	8,47%
Bruxelles Centre/Nord	301 656	9,10%	-0,17%	4 416	8,51%
Bruxelles Décentralisé	598 386	18,05%	-0,66%	8 964	17,28%
Bruxelles Périphérie & Satellites	145 354	4,38%	-0,31%	2 436	4,70%
Anvers	62 552	1,89%	-0,46%	1 020	1,96%
Autres Régions	108 288	3,27%	-0,24%	1 725	3,33%
Immobilier de santé	1 185 379	35,76%	0,40%	18 628	35,91%
Belgique	759 574	22,91%	0,12%	11 252	21,69%
France	414 605	12,51%	0,94%	7 171	13,82%
Pays-Bas	11 200	0,34%	-0,24%	205	0,40%
Immobilier de réseaux de distribution	529 484	15,98%	0,16%	9 175	17,69%
Pubstone - Belgique	269 976	8,15%	0,05%	4 946	9,54%
Pubstone - Pays-Bas	149 288	4,50%	-0,26%	2 423	4,67%
Cofinimur I - France	110 220	3,33%	0,98%	1 806	3,48%
Autres	60 424	1,82%	0,52%	1 114	2,15%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 314 575	100,0%	-0,19%	51 871	100,0%

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

Pour tout renseignement:

Financial Communication

Valerie Kibieta
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be
Ellen Grauls
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Corporate Communication

Chloé Dungalhoff
Tel.: +32 2 777 08 77
cdungalhoff@cofinimmo.be

Concernant Cofinimmo:

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,3 milliards, représentant une superficie totale de 1 860 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, l'immobilier de santé et de réseaux de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (Sicafi), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA). Au 31.03.2013, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

Annexe : Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010 (x € 1 000)

	31.03.2013	31.03.2012
A. RESULTAT NET		
Loyers et revenus garantis	49 276	47 779
Gratuités locatives	-587	-316
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-212	-910
Indemnités de rupture anticipée de bail	102	11 470
Revenus locatifs	48 579	58 023
Reprises de loyers cédés et escomptés	6 319	5 748
Charges relatives à la location	-5	-9
Résultat locatif net	54 893	63 762
Récupération de charges immobilières	80	224
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10 140	9 390
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-349	-1 374
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10 770	-9 814
Résultat immobilier	53 994	62 188
Frais techniques	-751	-1 984
Frais commerciaux	-392	-338
Charges et taxes sur immeubles non loués	-956	-846
Frais de gestion immobilière	-4 058	-3 845
Charges immobilières	-6 157	-7 013
Résultat d'exploitation des immeubles	47 837	55 175
Frais généraux de la société	-1 732	-1 993
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	46 105	53 182
Résultat sur vente d'immeubles de placement	573	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 299	641
Autre résultat sur portefeuille	-695	-1 297
Résultat d'exploitation	39 684	52 526
Revenus financiers	1 316	1 426
Charges d'intérêts nettes	-17 245	-15 323
Autres charges financières	-24	-96
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12	-850
Résultat financier	-15 941	-14 843
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	192	0
Résultat avant impôt	23 935	37 683
Impôts des sociétés	-183	-718
Exit tax	38	-265
Impôts	-145	-983
Résultat net	23 790	36 700
Intérêts minoritaires	-1 310	-1 445
Résultat net – part du Groupe	22 480	35 255
Résultat net courant – part du Groupe	28 941	36 598
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-6 461	-1 343



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 02.05.2013, 08:00 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-266	-706
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	13 308	-14 100
Autres éléments du résultat global	13 042	-14 806
Intérêts minoritaires	0	104
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	13 042	-14 702

C. RESULTAT GLOBAL		
Résultat global	36 832	21 894
Intérêts minoritaires	-1 310	-1 341
Résultat global – part du Groupe	35 522	20 553